

民間賃貸住宅の家賃滞納に家賃・敷金・契約者属性等が及ぼす影響

Effect of Rent, Security deposit and resident's attributes on rent arrears of private rental housing

宗 健*
Takeshi SO

This study is the effect analysis of rent and security deposit, resident's attributes on rent arrears of private rental housing in Japan. This study aims to provide analysis result such as impact of rent arrears for housing stability, effects of income, rent, occupation etc. on rent arrears required for the discussion of housing safety net. The main findings are as follows. 1) 3 months in rent arrears inhibit the housing stability. Because 61.2% of residents who were 3 months delinquent rent are not continuing the residence 1 year later (table 2). 2) Results of logistic regression analysis show the following. Rent arrears probability in case of no security deposit, male, income (¥2,000,000-¥4,000,000) is high. In the case of a company employee, government worker, 60 years of age or older is low. Rent arrears probability of welfare recipients is particularly high (Odds ratio:3.84-17.96, 1% significance level, all case). Rent arrears probability of the high rent properties (¥120,000 or more) is particularly high in Tokyo (Odds ratio:2.64-5.58, 1-10% significance level). These results suggest implications as follows. Probably monetary benefits does not solve the housing loss problem. Because factor of rent arrears is not the only income. Moral hazard has occurred on high rent properties in Tokyo. And it is a problem that must be solved.

Key word : Private rental housing, Rent arrears, Security deposit, Housing safety net
民間賃貸住宅、家賃滞納、敷金、住宅セーフティネット

1. はじめに

1-1. 研究の背景と先行研究

民間賃貸住宅の居住の安定について社会的認知が高まったのは、2008年のリーマン・ショック後に、いわゆる派遣切りが大量に行われ「年越し派遣村」が日比谷公園に開設された頃である。同時に、家賃を払えない状況になった人々の一部が、不法な追い出し行為によって住居を失う事例が報道され^{注1)}、2010年2月に通称「居住安定化法」が国会に提出されたが、2011年12月に廃案となっている^{注2)}。

そのような状況のなか、賃貸住宅の居住の安定を損なう主な原因だと考えられる家賃滞納についての研究は、筆者が調べた限り、公営住宅を対象とした平山(1989)のほか、民間賃貸住宅市場を対象としたものは宗(2014a)以外にない。

しかし、宗(2014a)では、「一部の反復継続的滞納者が滞納額を拡大している」「家賃滞納の原因には所得以外の要因が存在する可能性が高い」とされているだけで、敷金の有無や所得以外の契約者属性を含めた分析は実施されていない。

また、民間賃貸住宅における入居者属性を含む家賃滞納の実態を明らかにした先行研究は皆無であるが、先行

研究が存在しない理由には、生活保護受給者や職に就いていないといった属性を含む十分に多様で大量の分析データが蓄積されることがなかったことがあげられる。URやハウスメーカーの関連会社が数十万件の契約を保有していたとしても、それぞれの入居審査によって入居者属性が一定範囲に偏っていることが想定される^{注3)}。

1-2. 住宅セーフティネットを巡る政策・議論

総務省統計局(2014)によれば、日本には820万戸の空き家があるとされ、そのうち賃貸住宅は429万戸52.4%を占めるとされている。賃貸住宅空き家率は18.9%と非常に高い水準にあるとされ^{注4)}、国土交通省は、これらの空き家を住宅確保要配慮者向けに活用する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」^{注5)}に取り組んでいる。

厚生労働省でも、住宅を喪失する恐れのある離職者を対象とした「住宅支援給付」^{注6)}を実施しており、生活保護住宅扶助費見直しの議論^{注7)}も行われている。

1-3. 本研究の目的

住宅セーフティネットを巡る議論では、賃貸住宅居住者の家賃滞納が居住の安定にどのような影響を及ぼし、どのような状況で家賃滞納に至るのか、十分に検証され考慮されているとは言いがたい^{注8)}。

本研究では、まず家賃滞納が居住の安定にどのような影響を及ぼしているかを、滞納状況毎の1年後の居住継続率を基に明らかにする。居住の安定とは居住を継続できるかどうか重要なのであり、家賃滞納は居住を継続出来ない大きな理由の一つだと考えられるからである。

次に、年収や職業、性別や同居人の有無といった入居者属性や敷金の有無が、家賃滞納にどのような影響を及ぼしているかを明らかにする。

これらの点が、本研究の独自性であり、今後の高齢化の進展や所得格差の拡大等によって、住宅セーフティネットの再構築が迫られる局面が予想されるなか、今後の政策検討や制度設計等に対して、所得を中心とした考え方だけではなく新たな視点を提供することから、政策的な貢献も大きいものと考えられる。

2. 家賃滞納の実証分析の枠組み

2-1. データ

本研究では、株式会社リクルートフォレントインシュア(以下RFIという)^{注9)}が家賃債務保証している契約のうち、2008年10月に保証審査申込があり、実際に入居したもので分析に必要な属性データが欠落していないものを使用した^{注10)}。

一般的な賃貸不動産管理会社等の管理システムでは、物件住所や氏名、勤務先を含む連絡先等の情報はデータ化されていることが多いものの、年収や職業、前の住居形態といったデータは入居申込書等の紙情報としてしか存在していない場合が多い。そのため、分析に使用できるデータが揃っていることは少なく、物件が特定地域に偏っていたり、高額家賃の契約が非常に少ないといった偏りがあることも多い。

RFIは数百社以上の不動産会社を取引先として持つためデータの偏りが少なく、分析に必要な情報もデータ化されているという特徴がある。

ただし、一般的な不動産会社での賃貸契約では、親族等の個人を連帯保証人とすることも多いが、RFIの契約では基本的に個人の連帯保証が付いていない。このことが、分析結果に影響を及ぼしている可能性があることに留意する必要がある。

しかし、今後の高齢化の進展等を考慮すれば、個人の連帯保証が付与されている契約は減少していくことが想定される^{注11)}。そのため、将来の住宅セーフティネットを考えるためには、むしろ個人の連帯保証人が付与され

ていないRFIデータを利用した本研究の結果が、適しているとも考えられる。

また、分析対象としたRFIデータの保証審査申込月を2008年10月としたのには理由がある。前月の2008年9月に、当時業界最大手であった株式会社リプラスが経営破綻した結果、業界は大混乱に陥り、その受け皿としてRFIは、突然大量の保証審査申込みを受け付けなければならない状況となった。その結果、RFIは、十分な審査が行えず、申込者のほとんどの保証を受託せざるを得ないという特殊な状況に置かれた^{注12)}。

このため、通常であれば、厳しく審査される生活保護受給予定者や、職についていないといった属性の契約が多数含まれており、家賃滞納の分析に適していると考えられるのである。

2-2. 実証分析の目的変数設定とケース分類

本研究では、家賃滞納月数3に至ったかどうかを目的変数とした二項ロジスティック回帰分析を行う^{注13)}。

佐藤(2010)は、「家賃滞納の場合、一般的には3ヶ月程度の滞納が、解除が認められる一つの目安とされている」と述べているが、本研究では、まずこの目的変数の妥当性を居住の安定性の観点から検証する。

また、地域によって家賃や年収の平均値や分布が異なること、サンプル数も地域毎の分布が異なることを考慮し、地域や家賃額によってケース分類を行う。

なお、滞納月数の定義は、滞納期間ではなく滞納累計額を当初契約月額家賃額で除したものとする^{注14)}。

これは、滞納期間という言葉が、一般的な理解では明確な定義ではないと考えられるからである。

例えば、3月末が支払期限の4月分家賃だけを滞納して、それ以降の家賃滞納は無いまま6月末になった場合の3ヶ月という滞納期間を指す場合と、4月5月6月と連続して滞納した場合の滞納家賃3ヶ月分という月数を指す場合があり、必ずしも明確な定義ではない。賃貸借契約解除の要件となる信頼関係破壊の判断も、滞納金額(滞納月数)が重視されるのが実情であり、その場合の滞納金額は、連続した滞納なのか、非連続に滞納したものが累積したものなのかによって、判断が大きく異なることはない。

このように、滞納の実情を正確に表わすことが困難で、明確な定義ではない滞納期間ではなく、滞納累計額を当初契約月額家賃で除した滞納月数を基にするのが適切だと考えられる。

3. 実証分析

3-1. 基本統計量

表1は都道府県別の分析対象データ件数と家賃に関する基本統計量である。

表1 都道府県別データ件数と家賃・年収の基本統計量

都道府県	データ件数	家賃				年収			
		平均	標準偏差	最小	最大	平均	標準偏差	最小	最大
北海道	500	54,143	23,191	16,100	217,000	344	170	15	1,500
青森県	4	49,550	7,448	40,000	58,200	363	212	130	580
岩手県	106	51,613	11,329	22,000	91,700	343	259	100	2,400
宮城県	193	57,838	19,828	18,000	120,000	348	183	90	1,300
秋田県	4	58,750	6,185	55,000	68,000	493	302	190	800
山形県	1	60,000	-	60,000	60,000	400	-	400	400
福島県	16	49,525	14,487	31,000	74,000	353	212	100	900
茨城県	203	56,240	16,157	21,000	128,000	396	211	8	1,400
栃木県	51	49,517	15,375	25,000	86,500	323	123	130	750
群馬県	70	50,134	17,773	21,260	120,000	348	168	100	1,000
埼玉県	398	70,760	24,244	13,720	177,000	415	293	25	4,050
千葉県	297	66,243	22,591	26,000	150,000	418	263	100	3,000
東京都	2,112	119,602	66,483	10,660	894,500	670	649	36	9,500
神奈川県	678	85,087	40,848	11,550	330,000	481	307	100	3,000
新潟県	-	-	-	-	-	-	-	-	-
富山県	27	50,267	11,275	23,000	76,900	353	132	150	700
石川県	56	50,849	10,360	26,300	73,250	330	165	70	800
福井県	20	49,454	22,615	23,000	135,000	393	320	90	1,520
山梨県	10	60,660	11,246	31,000	72,000	412	125	200	660
長野県	1	47,000	-	47,000	47,000	360	-	360	360
岐阜県	13	62,242	22,610	41,500	127,000	547	616	230	2,576
静岡県	88	54,754	13,907	30,350	100,000	361	158	72	800
愛知県	284	72,362	22,148	31,500	177,000	452	261	90	2,760
三重県	75	61,641	15,319	30,000	88,000	405	211	100	1,500
滋賀県	23	61,874	13,119	37,000	86,000	322	87	192	550
京都府	63	65,831	24,039	25,000	140,000	364	235	100	1,500
大阪府	775	79,252	32,001	11,000	259,400	430	256	20	3,000
兵庫県	266	66,302	29,852	15,000	280,000	397	346	85	5,000
奈良県	20	64,919	23,708	23,000	113,000	468	514	110	2,000
和歌山県	51	49,108	13,958	20,000	85,000	344	181	70	1,000
鳥取県	-	-	-	-	-	-	-	-	-
島根県	-	-	-	-	-	-	-	-	-
岡山県	6	55,061	20,921	35,000	90,000	540	507	100	1,500
広島県	15	61,533	31,207	35,000	165,000	304	114	108	546
山口県	8	58,175	27,804	35,000	120,000	269	96	150	400
徳島県	14	46,818	14,062	27,000	75,000	285	127	160	600
香川県	49	46,942	11,583	24,300	80,000	340	165	120	900
愛媛県	49	51,086	14,141	22,000	102,000	345	189	16	1,000
高知県	12	47,263	8,771	33,050	62,100	283	106	140	500
福岡県	284	63,543	27,555	10,500	209,000	403	233	60	2,000
佐賀県	6	55,717	19,657	40,500	94,800	408	395	160	1,200
長崎県	3	50,000	15,620	40,000	68,000	393	272	180	700
熊本県	55	48,097	16,699	22,315	83,000	330	193	30	996
大分県	1	99,325	-	99,325	99,325	400	-	400	400
宮崎県	7	48,000	11,986	34,000	64,000	400	199	100	650
鹿児島県	43	46,289	11,963	23,000	80,000	257	179	80	1,300
沖縄県	46	52,278	14,398	27,300	88,000	328	275	70	1,800
合計	7,003	82,736	50,254	10,500	894,500	484	434	8	9,500
合計(除東京)	4,891	66,816	29,456	10,500	330,000	403	258	8	5,000

データは45都道府県に分布するが、件数の非常に少ない県もある。そのなかで、東京都は平均家賃が12万円近くと突出して高く、標準偏差も6.6万円と非常に大きく、年収も平均670万円、標準偏差649万円となっており特殊なエリアと言える。

3-2. 目的変数の検証

家賃滞納に対して入居者の年収や属性等がどのような影響を与えるのかを分析するためには、目的変数の設定が重要である。

今回は、滞納を起こした月を基準に、1年後に入居を継続しているのか、退去しているのか、滞納額は増加しているのか減少しているのか、を検証した。

表2は基準の状態から1年後の状態と滞納月数の増減を集計したものである。

滞納月数2までは1年後に入居を継続している契約が過半数を超えるのに対し、滞納月数3に到達してしまうと1年後の入居中率は38.8%と半数を下回る。1年後の入居中率は滞納月数の増加とともに下がっていき、1年後に滞納額が減少またはゼロになる比率も下がっていく。入居後に何らかのきっかけから、滞納月数が3になってしまうと、それが悪化しやすいことが分かる。

一方、入居後3ヶ月間滞納が無かった場合には、1年後の入居中率は77.9%と高く、滞納ゼロも92.9%と高いことから、滞納するかどうかは入居時点でかなり高い確率で決まっていることが示唆されている。

また、滞納月数3以上になると、1年後には60%以上が退去しており滞納額がゼロになる比率は20%以下という状況は、入居者にとっては返済しなければならない滞納額が増加しつつも、結局は退去しなければならない状況になる可能性が高い、ということである。

家賃滞納が解消される可能性を基準に考えれば、建物明渡し訴訟において、滞納月数3以上で信頼関係が破壊されたと見なされ、契約解除が認められる判決が下されることが多いことは、実情に即していると言える。

表2 滞納1年後の入居状況と滞納月数

基準月	1年後の状態			1年後の滞納月数	
	入居中	退去済	小計	ゼロ	減少
滞納なく入居後3ヶ月経過	3,669	1,042	4,711	92.9%	-
最初に1ヶ月滞納となった月	2,626	1,186	3,812	68.9%	22.1%
最初に2ヶ月滞納となった月	675	547	1,222	55.2%	44.8%
最初に3ヶ月滞納となった月	285	449	734	38.8%	61.2%
最初に4ヶ月滞納となった月	120	401	521	23.0%	77.0%
最初に5ヶ月滞納となった月	65	354	419	15.5%	84.5%
最初に6ヶ月滞納となった月	35	304	339	10.3%	89.7%

※N=7003だが、各基準月に契約が重複して含まれるため合計は7003とはならない。

これらのことから、居住の安定が損なわれる可能性が高い滞納月数は3ということができ、滞納月数3を超えると居住の安定に大きな影響がある、ということ自体が重要な発見であり、たとえ家賃滞納が発生したとしても、滞納月数3に至らないようにすることが、居住の安定に重要な要素であることを示している。

上記の結果から、分析の目的変数には滞納月数3に至ったかどうか、を用いることとする。

また、この結果は、金融領域の信用情報機関の統計データで用いられている指標^{注15)}とも整合しており自然な定義であると言える。

3-3. 家賃滞納と家賃・入居者属性の関係分析

家賃滞納月数が3に至るかどうかを目的変数として、説明変数に、共益費等を含む月額家賃合計額、敷金の有無、本人年収、本人年収に占める年間家賃額比率、職業、生活保護受給の有無、性別、年齢、入居者、緊急連絡先、保証審査申込から入居までの日数、前の住居形態、国籍を用いて、二項ロジスティック回帰分析を行った。

集計に用いたRFIデータには、1DK・2DKといった間取の種類、転居理由、前の住居の連帯保証人と本人の関係といった情報が含まれていたが、目的変数に対して有意な影響が見られなかったため推計結果に含めなかった。

国籍については、同様に影響は見られないものの、一般的に外国籍の入居者を避ける傾向があると言われている^{注16)}ことから、国籍の影響が見られないことを明示するために、推計結果に含めた。

また、RFIデータから独自に算出した説明変数として、保証審査申込から入居までの日数があり、これはRFIへのヒアリングにより経験的に家賃滞納に影響があるとされたもので、分析の結果、影響が見られたため説明変数に採用することとした。

一方、本人年収に占める年間家賃合計額比率については、一般的に家賃は月収の30%程度以下が望ましいとされている^{注17)}が、推計結果では影響が見られず、それを明示するために、推計結果に含めた。

説明変数には、家賃、本人年収、家賃年収比率、年齢等の量的変数が含まれるが、これらの変数と家賃滞納率は必ずしも比例関係にはないためダミー変数化した^{注18)}。

また、実際のデータには、職業であれば自営業や学生、年金生活者、無職等、緊急連絡先には親、兄弟以外の親族、友人知人等、細かい区分が含まれるが、分析を行う

過程で適宜集約している^{注19)}。

さらに、家賃・年収の基本統計量から東京都が特殊なエリアであることは明らかであり、全国、東京都以外、東京都の3ケースについて分析を行った^{注20)}。

なお、分析結果には各ダミー変数のサンプル数(表3でnと表記)と全データ数(同Nと表記)に対する比率(同n/Nと表記)を表示してある。

3-4. 家賃滞納と家賃・入居者属性等の分析結果

全国、東京都以外、東京の3ケースについて家賃滞納月数3に至るかどうかを目的変数として二項ロジスティック回帰分析を行った結果が表3である。

説明変数の影響を順に見ていくと、12万円以上の高額家賃でオッズ比が統計的に有意に高いことが特徴的である。宗(2014a)では、5-6万円以下の家賃帯で滞納確率が高いことが示されているが、職業等の属性情報を付加すると家賃額の影響が小さくなるということである。ただし、この傾向は東京都において顕著にみられるが、東京以外では14万円以上でオッズ比が2.48(5%水準有意)と高いだけであり、全国の傾向は東京都の影響を受けていると思われる。

敷金の有無では、敷金無しの場合にはオッズ比が1.74-1.97(いずれも1%水準有意)と高く、ケースによる差は小さい。本人年収では、全国と東京都以外では200万円台、300万円台でオッズ比が高く、900-1200万円台でオッズ比が低くなっているが、東京都では影響が見られない。家賃年収比では、3ケースとも有意水準の影響が見られず、職業では、会社員、公務員のオッズ比が低い。

生活保護受給を受給している場合には、サンプル数が全体で36と少ないものの、3ケースとも1%有意水準でオッズ比が全国:5.26、東京都以外:3.84、東京都:17.96と非常に高くなっている。

性別では、男性のオッズ比が高い。年齢では、60歳未満のオッズ比が高くなっており、これはベースラインである60歳以上の滞納確率が低いことを示すが、東京都では年齢影響が見られない。入居者では単身の場合、家族入居の場合にオッズ比が高いが、ベースラインとなっている入居者:その他とは、契約者本人ではない、例えば学生の子供等の場合が考えられる。緊急連絡先が、親や兄弟となっている場合には、それ以外の場合よりもオッズ比が低く、家族間の人間関係が密な場合に滞納確率が低い、ということが推察される。

表3 滞納月数3に至ったかどうかの二項ロジスティック回帰分析結果

目的変数: 家賃滞納月数3に至ったかどうか。至った=1

説明変数		N=7003		全国		東京都以外		東京都		
		n	n/N	オッズ比	標準誤差	オッズ比	標準誤差	オッズ比	標準誤差	
家賃	4万円未満ダミー	620	8.9%	1.27	0.29	1.11	0.28	0.56	0.64	
	4万円台ダミー	743	10.6%	1.29	0.26	1.10	0.25	2.47	1.54	
	5万円台ダミー	1,047	15.0%	1.11	0.21	0.99	0.20	1.55	0.79	
	6万円台ダミー	1,071	15.3%	1.04	0.19	0.90	0.18	1.76	0.83	
	7万円台ダミー	816	11.7%	baseline		baseline		baseline		
	8万円台ダミー	687	9.8%	1.48 **	0.29	1.61 **	0.35	1.52	0.68	
	9万円台ダミー	451	6.4%	1.66 **	0.37	1.51	0.42	2.54 **	1.13	
	10万円台ダミー	319	4.6%	1.43	0.37	1.62	0.56	1.80	0.86	
	11万円台ダミー	220	3.1%	1.38	0.43	1.83	0.74	1.64	0.93	
	12万円台ダミー	202	2.9%	1.81 *	0.55	1.93	0.82	2.64 *	1.44	
	13万円台ダミー	134	1.9%	2.73 ***	0.87	2.11	1.04	5.67 ***	3.06	
	14万円以上ダミー	693	9.9%	3.44 ***	0.84	2.48 **	0.95	5.58 ***	2.75	
	敷金	無しダミー	2,128	30.4%	1.78 ***	0.15	1.74 ***	0.17	1.97 ***	0.37
		有りダミー	4,875	69.6%	baseline		baseline		baseline	
本人年収	200万円未満ダミー	383	5.5%	1.20	0.37	1.37	0.49	0.83	0.70	
	200万円台ダミー	1,268	18.1%	1.60 **	0.35	1.72 **	0.45	1.51	0.74	
	300万円台ダミー	1,827	26.1%	1.62 ***	0.29	1.64 **	0.36	1.70	0.61	
	400万円台ダミー	1,254	17.9%	1.32	0.23	1.22	0.26	1.55	0.50	
	500万円台ダミー	721	10.3%	baseline		baseline		baseline		
	600万円台ダミー	466	6.7%	1.28	0.26	1.12	0.30	1.61	0.55	
	700万円台ダミー	313	4.5%	0.74	0.20	0.66	0.24	0.96	0.40	
	800万円台ダミー	208	3.0%	1.05	0.29	0.71	0.32	1.39	0.57	
	900-1200万円未満ダミー	283	4.0%	0.52 **	0.15	0.21 **	0.13	0.90	0.37	
	1200万円以上ダミー	280	4.0%	0.62	0.19	0.60	0.29	1.01	0.46	
家賃年収比	20%未満ダミー	2,573	36.7%	1.02	0.20	1.21	0.28	0.59	0.22	
	20%台ダミー	2,832	40.4%	1.23	0.16	1.24	0.20	1.17	0.26	
	30%以上ダミー	1,598	22.8%	baseline		baseline		baseline		
職業	会社員ダミー	4,849	69.2%	0.60 ***	0.06	0.60 ***	0.07	0.60 ***	0.12	
	公務員ダミー	232	3.3%	0.15 ***	0.08	0.14 ***	0.08	0.27	0.28	
	パート・アルバイトダミー	544	7.8%	1.32 *	0.22	1.32	0.24	1.54	0.64	
	その他ダミー	1,378	19.7%	baseline		baseline		baseline		
生活保護受給	有りダミー	36	0.5%	5.26 ***	2.00	3.84 ***	1.63	17.96 ***	18.46	
	無しダミー	6,967	99.5%	baseline		baseline		baseline		
性別	男性ダミー	4,680	66.8%	1.94 ***	0.19	1.97 ***	0.23	2.11 ***	0.41	
	女性ダミー	2,323	33.2%	baseline		baseline		baseline		
年齢	20歳台ダミー	2,714	38.8%	2.01 ***	0.49	1.87 **	0.51	2.08	1.15	
	30歳台ダミー	2,194	31.3%	1.73 **	0.42	1.74 **	0.48	1.39	0.76	
	40歳台ダミー	1,087	15.5%	2.82 ***	0.68	3.12 ***	0.85	1.94	1.06	
	50歳台ダミー	697	10.0%	2.60 ***	0.65	2.67 ***	0.75	2.23	1.23	
	60歳以上ダミー	311	4.4%	baseline		baseline		baseline		
入居者	単身ダミー	4,992	71.3%	2.89 ***	0.92	2.64 **	1.08	2.91 **	1.50	
	家族入居ダミー	1,680	24.0%	2.16 **	0.71	2.38 **	1.00	0.99	0.56	
	その他ダミー	331	4.7%	baseline		baseline		baseline		
緊急連絡先	親ダミー	4,733	67.6%	0.50 ***	0.06	0.55 ***	0.08	0.37 ***	0.09	
	兄弟ダミー	923	13.2%	0.74 **	0.10	0.79	0.12	0.58 **	0.16	
	その他ダミー	1,347	19.2%	baseline		baseline		baseline		
入居まで	7日以内ダミー	1,227	17.5%	2.25 ***	0.21	1.96 ***	0.22	3.28 ***	0.60	
	8日以上ダミー	5,776	82.5%	baseline		baseline		baseline		
前住居	家族所有ダミー	1,500	21.4%	0.63 ***	0.09	0.63 ***	0.10	0.65	0.23	
	本人所有ダミー	616	8.8%	0.53 ***	0.11	0.55 **	0.14	0.57	0.23	
	賃貸ダミー	3,906	55.8%	1.11	0.13	1.00	0.13	1.58 *	0.42	
	その他ダミー	981	14.0%	baseline		baseline		baseline		
国籍	外国籍ダミー	262	3.7%	0.76	0.15	0.76	0.19	0.66	0.23	
	日本国籍ダミー	6,741	96.3%	baseline		baseline		baseline		
定数項				0.01 ***	0.01	0.01 ***	0.01	0.01 ***	0.01	
サンプル数				7,003		4,891		2,112		
対数尤度				-2,114		-1,524		-561		
疑似R二乗値				0.101		0.094		0.161		

***は1%水準で、**は5%水準で、*は10%水準で有意であることを示す。

保証審査申込から入居までの日数が、7日以下の場合には、オッズ比が1%水準有意で1.96-3.28となっている。これは、通常の引越とは異なり、何らかの理由で前

の住居を退去せざるを得ず、急いで入居する必要がある入居者等が滞納する傾向があることを示唆している。

入居者が外国籍である場合については、オッズ比は

0.66-0.76 と低いものの有意水準ではなかった。

このような結果から、居住の安定に大きな影響を及ぼす滞納月数3に至る原因は、家賃額や年収、家賃の年収比率といった経済的原因だけではないことが考えられる。

住宅扶助費を毎月確実に支給される生活保護受給者のオッズ比がいずれも1%水準有意で3.84-17.96と非常に高いことも、経済的要因以外の滞納原因があることを強く示唆している。

また、経済的要因以外の影響があるとすれば、家賃額や年収、入居者の属性等から事前に家賃滞納の可能性を精緻に判断することは極めて困難である可能性が高い。

4. 結論

第一の結論は、目的変数の検討過程から得られたもので、滞納月数3に至った場合には、1年後の退去率が61.2%（入居後3ヶ月で滞納がない場合は同22.1%）と半数を超え、居住の安定に重大な影響を与える家賃滞納月数は3ヶ月である、という点である。

このことから、家賃滞納をそもそも発生させない、発生したとしても滞納月数3に至らないようにすることが、居住の安定を図る上で、重要な視点であるという政策的インプリケーションを示唆している。

第二の結論は、所得の低さだけが、滞納月数3に至る主な原因とは言いがたく、所得以外にも、職業や緊急連絡先等といった要因があることが判明したことである。

そのため、居住の安定を図るための住宅セーフティネットには金銭給付だけではなく、職業訓練・職業紹介や、家族・地域との人間関係構築支援等が有効な手段となる可能性を示唆しており、住宅セーフティネットの対象者を所得で判断すること、すなわち低所得施策であるとの認識の見直しの必要性を示唆している。

第三の結論として、突出してオッズ比が高いのは、生活保護受給者(全国：オッズ比 5.26、1%水準有意)であるという点がある。これは金銭給付だけではなく、適切な金銭管理を含む生活支援の重要性を示唆している^{注21)}。

このため、生活保護住宅扶助費については、代理納付の拡大や、公営住宅等^{注22)}による現物給付の拡大等を、効率化と同時に目指すべきである、という明確な政策的インプリケーションが見いだされる。

第四の結論として、家賃12万円以上で滞納月数3に至る確率が非常に高い(全国で12万円台：オッズ比1.81、13万円台：同2.73、14万円台以上：同3.44)というこ

とから、収入等による理由ではなく、ある程度意思を持った滞納が一部に起きている可能性がある、という点がある。家賃滞納については、クレジットカードや割賦販売、貸金業等の業界にある信用情報機関が十分に整備されておらず^{注23)} 凶的な家賃滞納者を事前に判別することは事実上不可能であり、それがあつ種のモラルハザードを起こしている可能性がある、ということである。

以上のように居住の安定確保という観点では、複数の視点を持つ必要があり、今後の課題としては、今回用いた属性データ以外に、家賃滞納者の意識調査等を通じて、家賃滞納がどのように引き起こされるのか、それを抑制し居住の安定を図るためには、どのような政策が必要であるのか、といった研究を行うことが必要であると考えられる。

謝辞

本研究にご協力いただいた株式会社リクルートフォレントインシュアが、高い社会規範意識を持ち、住宅確保要配慮者に対する保証提供や業界団体への積極的参画等に取り組んでいることに敬意を表し、あわせて深く謝意を表したい。

参考文献

- 1) 平山洋介(1989)：「公営住宅の家賃滞納問題」，日本建築学会計画系論文報告集第402号，pp.73-85
- 2) 宗健(2014a)：「民間賃貸住宅における家賃滞納の定量分析」，都市住宅学会第86号，pp.84-91
- 3) 株式会社賃貸住宅新聞社(2014)：「2014年管理戸数ランキング819社」，週刊全国賃貸住宅新聞2014年8月11日号，pp.1
- 4) 都市再生機構(2013)：「UR賃貸住宅の現状と今後の方向性について」，独立行政法人改革等に関する分科会第4WG資料6，2013.10.18
- 5) 総務省統計局(2014)：「平成25年住宅・土地統計調査速報集計結果の概要」
- 6) 宗健(2014b)：「空き家率の推定と滅失権取引制度」：株式会社リクルート住まいカンパニー住まい研究所，2014.7.28
- 7) 小田川華子(2013)：「住宅困窮問題と生活保護および住宅政策」，生活保護，ミネルヴァ書房2013.3，pp.109-120.
- 8) 帝国データバンク(2014)：「家賃債務保証会社43社の経営実態調査」，2014.4.21
- 9) 佐藤貴美(2010)：「賃貸不動産に係わる家賃等の督促行為」，リアルパートナーApr.2010，公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会・公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会，pp.12-15
- 10) あんしん賃貸住宅推進協議会(2009)：「あんしん賃貸支援事業と外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」，2009.3
- 11) 海老原良吉(1992)：「適正家賃負担率と公団賃貸住宅の家賃」，日本建築学会関東支部研究報告集計画系(63)，pp553-556。
- 12) 一般社団法人全国賃貸保証業協会システム委員会(2012)：「代位弁済情報(家賃支払い情報)データベースの意義と現状及び課題」，都市住宅学会第77号，pp.42-47

補注

- 注1) 朝日新聞2009年3月20日，毎日新聞2009年4月15日など
注2) 賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務

の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案、第174回国会平成22年3月2日、平成23年12月審議未了廃案

注3) 例えば大東建託株式会社の管理戸数は約80万戸、株式会社レオパレス21は約54万戸(株式会社賃貸住宅新聞社(2014))、となっているが、民間企業の場合には建物仕様の偏り(例えばレオパレス21は単身者向けが中心である)があり、各社独自の入居審査もある。URでは入居者の世帯主平均年齢は56.8歳と高く、高齢単身世帯も14.9%を占めるなど入居者属性に偏りがある(都市再生機構(2013))。

注4) 住宅土地統計調査の空き家率には相当の誤差が含まれており、実際の空き家率はもっと低いのではないかと、との指摘もある(宗2014b)。

注5) ホームページ(<http://www.minkan-safety-net.jp/>)では、「本事業は、既存の民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空家を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害等には機動的な公的利用を可能とする環境を構築することを目的としています」とされており、累計で1267件約17.6億の補助金が交付されている。

注6) 支給額は生活保護住宅扶助費と同額であり最大9ヶ月の受給が可能。新規支給決定件数は2010年度:37,151件、2011年度24161件、2012年度19,382件となっている。
http://www.mhlw.go.jp/bunya/koyou/safety_net/63.html 参照。

注7) 社会保障審議会生活保護基準部会では、2014年3月、住宅扶助費についての議論を行い、同5月30日の第18回部会で、非公開の作業部会を設置し検討を行い、同11月にも「住宅扶助に関する検討結果のとりまとめ」を行うとされている。

注8) たとえば小田川(2013)は「住居喪失問題への対応及びその予防は、一般的な低所得者施策に包摂されるべきであることを最後に強調しておきたい」と主張しているが、家賃滞納による住居喪失は低所得者に限ったものであるかどうかの検証は十分とは言えない。また、社会保証審議会生活保護基準部会でも、住宅扶助費の水準や住宅面積等の品質に関する議論が中心で、家賃滞納の状況やそれを解決する手段としての代理納付に対する議論が十分とはいえない。

注9) 株式会社リクルートフォレントインシュアは、株式会社リクルートホールディングスの子会社で2006年12月に家賃債務保証事業を開始した。

注10) 使用したデータには物件住所、物件名、部屋番号、契約者氏名等は含まれていない。

注11) 帝国データバンク(2014)によると、「2008年度は事業者数29社が判明し総収入高238億3500万円であったが、2012年度は同43社判明し、総収入高は約2.3倍の約542億尾4000万円となった」「家主が収益性の悪化を防ぐため、家賃債務保証サービスを利用する風潮が高まり」とされており市場は急激に拡大していることから、個人の連帯保証が付与されている契約は減少しているものと思われる。

注12) RFI社によれば、本研究に使用したデータの保証申込に対する審査承認率は98%以上を超えるとされている。その後は人員増強や審査システム改修等により、そのような状況は無くなっているとのことであり、今回使用したデータは偏りの少ない非常に貴重なデータといえる。

注13) 宗(2014a)でも、家賃滞納月数3に至ったかどうかを目的変数としているが、説明変数は家賃、性別、年齢、居住地のみであり、契約者属性を加えた分析は今後の研究課題とされている。

注14) 宗(2014a)でも、同じ定義で分析が行われている。

注15) 割賦販売法及び貸金業法の指定信用情報機関である株式会社シー・アイ・シー(CIC)、貸金業法の指定信用情報機関である株式会社日本信用情報機構(JICC)は、ともに統計データを発表しており、その指標として「異動情報」を用いている。「異動情報」とは、「約定返済日より61日以上または3ヶ月以上支払が

延滞しているもの:CIC」「入金予定日から3ヶ月以上なら入金されなかったもの:JICC」とされている。

注16) あんしん賃貸住宅推進協議会(2009)は、「外国人への賃貸住宅への入居が必ずしも円滑に行われていない」と指摘している。

注17) 海老原(1992)は、「年収の5年分の住宅を実現することが、現在の住宅政策の目標とされている。これは賃貸住宅で言えば、家賃負担率25%を目標とすることと等価になる」と述べている。

注18) ステップワイズ法を併用しながら、家賃は5万円刻み、2万円刻み等、年収も200万円刻み等、家賃年収比も10%刻み、入居まで日数も1,3,5,7日等、年齢も5歳刻み等試行錯誤しながらダミー変数を設定した。また、家賃額と年齢についてダミー変数が適していることは宗(2014a)でも示されている。

注19) 職業その他は、自営業・学生・年金が主な収入・生活保護受給・無職・未選択の場合である。生活保護受給者はRFIの審査申込書では職業として扱われているが、実際には就業しているケースもあるため、その他に含め生活保護受給ダミーを独立したダミー変数とした。緊急連絡先その他は、子・親族・配偶者・友人知人・会社関係・未選択・その他の場合である。前住居その他は、公団・社宅・その他・未選択の場合である。外国籍については、国別、地域別で分析を行ってみたが、有意差が見られず、外国籍として集約した。

注20) 地域では、首都圏を都三県に分ける、首都圏、関西圏、名古屋圏等に分ける等、家賃額では全国を一定の家賃区分でケース分けするなどを行ったが、非常に解釈しにくい結果となったため、今回の3ケースを選択した。しかし、地域によって家賃水準・所得水準が異なるため、サンプル数を大幅に増やすことができれば、地域を細分化して分析を行うことができる。それは今後の課題の一つである。また、宗(2014a)でも東京都と神奈川県・埼玉県・千葉県傾向が異なることが示されている。

注21) 今回の分析データのうち生活保護受給世帯は36件と非常に少なく、また家賃債務保証会社への新規申込ということは生活保護受給を前提とした転居であることであるため、必ずしも生活保護受給者全体の傾向を示したものではないことに注意が必要である。ただしRFI社によれば、今回使用したデータ以外の契約を含めた生活保護受給者の滞納率は平均の3倍程度あるとのことである。

注22) 筆者は公営住宅について、必ずしも新規建設を主張しているわけではない。東日本大震災で見られた民間賃貸住宅を借上げる形での公営住宅も有効性も指摘されており、むしろそれを拡大させる方が柔軟で効率のよい住宅セーフティネット構築が可能であると考えている。

注23) 一般社団法人全国賃貸保証業協会(<http://jpg.or.jp/> 略称 Leasing Information Communicate Center LICC)が平成21年(2009年)9月に家賃債務保証会社9社によって設立され家賃債務保証業の代位弁済情報データベースの運用を行っているのが唯一の事例であるが、割賦法や貸金業法の指定信用情報機関のような制度的裏付けはなく、情報の非対称性解消のためにはさらなる普及が必要な状況である。LICCについては一般社団法人全国賃貸保証業協会システム委員会(2012)を参照。